



TJÄNSTESKRIVELSE  
2020-12-02

B 2020-001059

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## SICKLAÖN 40:18

### Ansökan om bygglov för nybyggnad av 36 sammanbyggda enbostadshus samt marklov för trädfällning

#### Förslag till beslut

1. Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.
2. Marklov ges med stöd av 9 kapitlet 35 § plan- och bygglagen med tillhörande upplysningar.
3. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig godtas [personuppgift borttagen], som är certifierad kontrollansvarig med behörighet N, enligt 10 kapitlet 9 § plan- och bygglagen.
4. Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige
  - avgiften för bygglovet för hus 1-8 är 52 080 kronor,
  - avgiften för bygglovet för hus 9-18 är 52 080 kronor,
  - avgiften för bygglovet för hus 19-24 är 52 080 kronor,
  - avgiften för bygglovet för hus 25-28 är 27 280 kronor,
  - avgiften för bygglovet för hus 29-36 är 52 080 kronor,
  - avgiften för bygglov för 36 st förråd är 12 090 kronor
  - avgiften för anmälan, tekniskt samråd och startbesked är 89 280 kronor
  - planavgiften är 173 600 kronor, totalt 510 570 kronor

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S2 och S3.

#### Ärendet

Ärendet gäller nybyggnad av 36 sammanbyggda enbostadshus, med tillhörande förrådsbyggnader, med en total byggnadsarea om 2500 m<sup>2</sup> fördelat på fem huslängor.



Hus 1-8 uppförs i två våningar med takterrass. Varje lägenhet inrymmer fyra rum och kök. Totalhöjden är sju meter. Sammanlagda areor för huskroppen är 532 m<sup>2</sup> byggnadsarea och 1 139 m<sup>2</sup> bruttoarea.

Hus 9-18 uppförs i tre våningar, varav en våning i souterräng, samt med takterrass. Varje lägenhet inrymmer fem rum och kök. Totalhöjden är åtta meter. Sammanlagda areor för huskroppen är 618 m<sup>2</sup> byggnadsarea och 1 870 m<sup>2</sup> bruttoarea.

Hus 19-24 uppförs i tre våningar, varav en våning i souterräng, samt med takterrass. Varje lägenhet inrymmer fem rum och kök. Totalhöjden är åtta meter. Sammanlagda areor för huskroppen är 372 m<sup>2</sup> byggnadsarea och 1 123 m<sup>2</sup> bruttoarea.

Hus 25-28 uppförs i två våningar med takterrass. Varje lägenhet inrymmer fyra rum och kök. Totalhöjden är sju meter. Sammanlagda areor för huskroppen är 267 m<sup>2</sup> byggnadsarea och 572 m<sup>2</sup> bruttoarea.

Hus 29-36 uppförs i två våningar med takterrass. Varje lägenhet inrymmer fyra rum och kök. Totalhöjden är sju meter. Sammanlagda areor för huskroppen är, 532 m<sup>2</sup> byggnadsarea och 1 139 m<sup>2</sup> bruttoarea.

Fasadernas nedre del utförs med stående träpanel i lärk och dess övre del putsas i en ljusgrå nyans NCS S 2000-N. Trapphus upp till takterrass kläds med en matt aluzinkplåt. Fönster och dörrar utförs i lärk likt fasaden.

Förråd för säsongförvaring, cyklar, barnvagn, rullstol med mera inryms i de utvändiga förråden som tillhör varje lägenhet. På fastigheten anordnas 54 parkeringsplatser. Två miljöstationer för såväl hushållssopor samt sopsortering av returpapper, plast, metall m.m. anläggs och döljs bakom plank som uppförs med panel lika den på husfasaderna. Inom fastigheten anordnas en park.

Ansökan omfattar även marklov för markförändringar kring byggnaderna samt infarter och lokalgator på området samt marklov för att fälla 55 tallar och 10 aspar.

### **Tidigare beslut**

Myndighetsutskottet beslutade den 21 oktober om avslag för ett tidigare förslag (beslut MSU § 111/2020). I detta reviderade förslag har antalet enbostadshus minskats från 38 till 36 och förrådsbyggnader för varje enbostadshus har tillkommit. De trapphuspåbyggnader som leder upp till takterrasser har minskats i volym. Färre antal tallar fälls.

### **Planföresättningar**

Fastigheten omfattas av detaljplan Dp 558. Bestämmelserna innebär bland annat att största totala byggnadsarea inom området är 2 500 kvm. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 kvm. Största tillåtna höjd för komplementbyggnader är 3 meter. Högsta tillåtna totalhöjd är 8,0 meter, därutöver får skorsten och dylikt anordnas.

Grundläggning ska ske med särskild hänsyn till mark och vegetation så att schakt och utfyllnader så långt som möjligt undviks. Anpassning till sluttande terräng bör ske, till exempel genom grundläggning på plintar eller med anpassning med källare eller sluttningsvåning.



Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 15 cm, mätt 1,3 meter ovan mark.

### **Kulturmiljövärden**

Fastigheten ligger inom en sådan kulturhistoriskt värdefull miljö som avses i 8 kap 13 § plan- och bygglagen. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

### **Yttranden**

Nedanstående yttranden inkom inför det förra beslutet om lov. Det nya förslaget bedöms inte innebära att nya yttranden behöver hämtas in då det i stort är lika det tidigare förslaget.

### **Trafikenheten och enheten för drift offentlig utemiljö har följande synpunkter:**

#### Naturvärden

De träd som är markerade som särskilt värdefulla behöver skyddas från markkompaktering och mekaniska skador under byggtiden.

#### Utemiljö

Det är positivt att det planeras för en park inom fastigheten då de enskilda kedjehustomterna är små, Parken ska innehålla en lekplats för att uppfylla detaljplanen och det behöver framgå av handlingarna.

#### Parkering

Enligt handlingarna har varje fastighet två p-platser. Enheten undrar om det verkligen är möjligt att använda entrén in i huset när båda p-platserna används. Antalet cykelparkeringsplatser ska redovisas och antalet ska vara enligt kommunens p-tal.

#### In- och utfart

Anslutningen till Skurusundsvägen ska ha ett vilplan med en lutning på högst 3,5%. Sikten vid in-utfarten vid Skurusundsvägen ska vara god och inga siktskymmande föremål ska placeras intill denna anslutning

#### Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten ska ske inom fastigheten och samt hur ytvatten från infartsvägen ska hanteras på fastigheten ska redovisas. Behovet av en trumma under infarten för att ta hand om dagvattnet från den kommunala vägen ska utredas tillsammans med kommunens driftenhet och anläggandet ska bekostas av sökanden. Inga framtida kostnader för dagvattenhantering får belasta kommunen.

NVOA, avfallsenheten har inget att erinra mot förslaget.

NVOA, VA och dagvatten godkänner förslaget på förstudie av dagvattenhantering inom fastigheten under förutsättning att den kompletteras till en fullständig fungerande handling/redovisning inför det tekniska samrådet.

Sökanden har inkommit med yttrande från sakkunnig inom tillgänglighet som yttrar att projektet i detta skede har förutsättningar att i slutändan kunna uppfylla gängse rekommendationer och krav avseende tillgänglighet.



## Skäl till beslut

Enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen ska byggnader utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som bland annat är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen samt intresset av god helhetsverkan samt möjlighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga att använda området.

Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen framgår att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen samt uppfyller de krav som följer av 2 och 8 kap. plan- och bygglagen.

Förslaget bedöms vara väl anpassad till platsen och dess förutsättningar. Förslaget bedöms följa detaljplanens bestämmelse avseende att ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Föreslagna markåtgärder bedöms sammantaget godtagbara med hänsyn till fastighetens förutsättningar och den fastställda byggrätten.

Antalet parkeringsplatser följer de 1,5 platser per hus som rekommenderas. Möjlighet för förvaring av cyklar finns i de utvändiga förråden. Antalet parkeringsplatser har ändrats från två per hus till 1,5 per hus sedan Trafikenhetens yttrande.

Huvudbyggnadernas uppstickande trapphus till takterrasserna bedöms som tekniska anordningar som är undantagna totalhöjden då dessa endast innehåller funktionen trappa.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer sammantaget att åtgärderna uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen bland annat när det gäller bland annat lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan samt med avseende på möjligheten för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga att använda området

Enligt 9 kap. 35 § plan- och bygglagen ska marklov ges om den inte strider mot detaljplan, förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse eller medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen.

Nämnden bedömer att det finns skäl att fälla de ansökta träden, och att det krävs för att kunna utnyttja den givna byggrätten. Åtgärden strider inte heller mot detaljplanen eller dess syfte och framstår i övrigt inte som uppenbart olämplig. Marklov ska därför beviljas.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning.

## Bygglovenheten

Per Sundin  
Handläggare

Maria Melcher  
Enhetschef

## Bilagor

1. Ansökan
2. Ritningar
3. Markplaneringsritningar
4. Kulör-och materialbeskrivning
5. Tillgänglighetsutlåtande

## ÖVERSIKTSKARTA

